

TRIBUNALE DI PIACENZA
CIVILE E PENALE SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° 23/2019

Giudice: Dr. ANTONINO FAZIO
Curatore Fallimentare : Dr. FRANCO CONFALONIERI

ELABORATO PERITALE COMPENDIO IMMOBILIARE

COMUNE DI TRIVOLZIO (PV)
VIA MADONNA DEL CHIESUOLO S.N.C.

LOTTO N. 11

Tecnico Incaricato: Geom. Stefano Roncara'
Iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Piacenza al n. 1295
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Piacenza al n.308
C.F. RNCSFN63C12G337C- P.IVA N.00918410333
con studio in Gropparello (Pc) – Piazza Roma n.46B
telefono: 0523856454 cellulare:3483410456
pec : stefano.roncara@geopec.it
e-mail: georonka@libero.it

INDICE

PREMESSA	PAGINA 03
1 - ANALISI DELL'INCARICO E CRITERIO DI STIMA	PAGINA 03
2 – COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE	PAGINA 04
3 - DATI E POSIZIONE CATASTALE	PAGINA 05
4 – DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO	PAGINA 05
5 - PROVENIENZA - FORMALITA' – VINCOLI – SERVITU'	PAGINA 06
6 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE	PAGINA 07
a) <u>Stato di manutenzione dell'immobile</u>	
b) <u>Attestato di Prestazione Energetica</u>	
c) <u>Spese Condominiali Arretrate</u>	
7 - CONSISTENZA DEI BENI	PAGINA 07
8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	PAGINA 07
9 - CONCLUSIONI	PAGINA 08

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Roncarà Stefano, con studio in Piazza Roma n.46/B a Gropparello (PC), iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Piacenza al n.1295 codice fiscale RNC SFN 63C12 G337C, partita IVA 00918410333, ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Piacenza al n.308, è stato incaricato dal **Dott Franco Confalonieri** con istanza datata 02.10.2019, nella sua qualità di Curatore del fallimento **n.23/2019** della ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede legale in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX)**, via **XXXXXXX** n.xx, cod.fisc. **XXXXXXXXXXXX**, quale perito estimatore del **COMPENDIO IMMOBILIARE** del fallimento sopradescritto, e, depositata in data 03.10.2019 ed autorizzata in data 20.10.2019 dal Giudice Delegato Dott. Antonino Fazio;

Accettato l'incarico, lo scrivente eseguiva il sopralluogo presso gli immobili stessi, eseguendo le opportune considerazioni ed accertando le caratteristiche tecnico – costruttive.

In tale occasione redigeva documentazione fotografica .

Nel frattempo lo scrivente reperiva:

1. Le visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza e Pavia (servizio on line) per la verifica della posizione catastale delle unità immobiliari, dei terreni e del fabbricato in corso di costruzione che sono oggetto di stima;
2. Effettuava visure presso il Servizio di Pubblicità immobiliare della stessa Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare le provenienze dei beni di cui trattasi e la sussistenza di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli stessi.
3. Effettuava l'accesso agli atti nei vari comuni nei quali sono ubicati i beni immobili ne reperiva la documentazione inerente per la verifica della regolarità edilizia e la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima ;
4. Effettuava inoltre indagini sulla commercialità dei beni oggetto di valutazione, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale degli stessi.

Vista la mole di proprietà da valutare, per rendere facilmente consultabile la perizia, il sottoscritto ha deciso di raggruppare gli immobili ubicati nel medesimo comune e quindi generando vari " LOTTI" numerandoli dal n.01 al n.12.

Inoltre si è provveduto ad un'ulteriore suddivisione dei "LOTTI" in presenza di più immobili distinti /separati o posti per diversa ubicazione o diverso complesso immobiliare.

Dopodiché il sottoscritto Geom. Roncarà Stefano con studio in Gropparello (Pc) Piazza Roma n.46/B iscritto al Collegio Geometri di Piacenza al n.1295 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Piacenza al n. 308, nella qualità di tecnico incaricato si prega relazionare quanto segue.

1- ANALISI DELL'INCARICO E CRITERIO DI STIMA

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore del complesso immobiliare in **CORSO DI COSTRUZIONE** alla data attuale.

La valutazione consiste, quindi, nel fissare detto bene, attribuendo allo stesso, in base ai fattori che lo caratterizzano, il più probabile valore di stima alla data odierna.

Per la determinazione del valore di beni immobiliari, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

2 - COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Al momento della valutazione i componenti, tenuto conto delle singole consistenze, delle caratteristiche costruttive e delle destinazioni d'uso, erano i seguenti:

Edificio in corso di costruzione di tipo residenziale realizzato al Piano seminterrato e solaio di copertura fuori terra , il tutto sito in **Via Madonna del Chiesuolo a Trivolzio (PV)**

Come sopra scritto, si tratta di un'area edificabile con sovrastante fabbricato in corso di costruzione.

Le opere eseguite risultano dipendenti dal **Permesso di Costruire n.18/2006 prot.4481** rilasciato dal Comune di Trivolzio in data **22.12.2006**, variato con provvedimento **n.30/2007** rilasciato il **30.11.2007** e rinnovato in data **30.04.2012 al n.3/2012.**

Il lotto oggetto dell'intervento fa parte di un Piano Integrato approvato da :

Giunta provinciale in data 30.11.2006 n. 545 ;

Consiglio Comunale di Trivolzio in data 12.12.2006 con Deliberazione n.36 e convenzionato con atto a Rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 15.06.2006 repertorio n. 53193/28905 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pavia il 30.5.2006 ai numeri 13676/7611 , con precisazione che in pari data e' stata trascritta la cessione delle opere di Urbanizzazione primarie e per servizi pubblici .

Il mappale 1624 del Foglio 5 del Comune di Trivolzio (Pv) ha una superficie fondiaria di mq 3.750 dedotti dalla visura catastale non rilevati.

La stima e' rivolta a questo scheletro di strutture che prevedevano in progetto , cantine ed autorimesse al PS1 e , soprastanti abitazioni.

Il Permesso di Costruire n° 03/2017 e' scaduto pertanto andra' richiesta nuova autorizzazione ad intervenire per poter procedere con l'edificazione al Suep di Trivolzio (Pv);

La Societa' xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nell'atto NOTAIO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 3463/2603 del 26.06.2013 (Pagina 9) in cui vende alla Societa' xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiara " CHE IL FABBRICATO IN OGGETTO E' IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN CONFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE n° 18/2006 PROT. n° 4481 RILASCIATO DAL COMUNE DI TRIVOLZIO IN DATA 22.12.2006 , RINNOVATO IN DATA 30.04.2012 n° 3/2012";

3- DATI E POSIZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono censite con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune TRIVOLZIO (PV)

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 5, particella 1624 categoria cat. F/3 senza rendita (fabbricato in corso di costruzione).

Lo stato catastale rappresentato risulta in forza di accatastamento effettuato in data 27.05.2013 con prot. PV 0063079.

In conformita' alle disposizioni contenute nell'articolo 19 , comma 14 , del Decreto Legge n.78/2010 Convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122. , lo scrivente dichiara che lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato **corrisponde** rispetto alle planimetrie che si allegano alla presente.

4- DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Dell'intervento, che prevedeva la realizzazione di n.3 palazzine residenziali, è stato realizzato il solo piano interrato , destinato ad ospitare rimesse e cantine e le parti comuni , con le riprese d'armatura per l'elevazione delle soprastanti abitazioni.

Le palazzine da realizzare dovevano essere del tutto simili a quelle già realizzate nel latistante lotto , oggetto di altro LOTTO , facente parte del medesimo Piano Integrato.

Le opere di urbanizzazione di ristretto ambito non sono completate, si rileva infatti l'assenza di tappetino bituminoso, di segnaletica nella viabilità

Le opere, di quanto a stimarsi , sono da considerarsi al rustico, viene computata la superficie coperta , che ha escluso nel calcolo la rampa ai box e la parte di cortile coperto;

Calcolata secondo la proiezione in verticale della sagoma cantine , box e vani scale che e' pari a **circa mq. 1318,00** e , nella valutazione a metroquadrato ,si comprendono le seguenti lavorazioni eseguite :

- scavi di sbancamento;
 - fondazioni in calcestruzzo armato;
 - strutture verticali in calcestruzzo armato;
 - corpo scale
 - scivolo d'ingresso carrabile;
 - solaio di copertura in latero cemento;
 - impermeabilizzazione della soletta con guaina bituminosa (**fortemente degradata**);
 - predisposizione armature di chiamata per l'integrazione con le strutture da realizzare al piano superiore;
- Le fondazioni, muri di elevazione del seminterrato, muri e rampe del vano scala sono state realizzate in c.a.;
- Il solaio di copertura del piano seminterrato e' stato realizzato in lastre di calcestruzzo tipo predalle, ;
La stima è rivolta a questo scheletro di strutture che prevedevano abitazioni ed autorimesse.

5- PROVENIENZA – FORMALITA' – SERVITU' - VINCOLI

Provenienze

Atto di provenienza NOTAIO xxxxxxxxxxxxxxxx del 26.06.2013 repertorio n. 3463/2603 trascritto a PAVIA al Servizio Pubblicità immobiliare in data 09.07.2013 al n. 9840 Registro generale e n. 6827 di Registro particolare (Foglio 59 mappale 1624):

(F/3 ACQUISTATO dalla soc. xxxxxxxxxxxxxx che aveva già sottoscritto Convenzione Urbanistica con il comune di Trivolzio (Pv) per P.I.P. con atto NOTAIO xxxxxxxxxxxxxxxx del 19.02.2007 rep.n. 54321/29803 registrato al Servizio Pubblicità Immobiliare in data 26.02.2007 al n. 784/1T)

Formalita' pregiudizievoli

L' unita' immobiliare oggetto di stima , alla data del **06.12.2019** risulta gravate dalle seguenti **formalita' pregiudizievoli** :

- **Trascrizione** in data **26.09.2019** al n. registro generale 16173 n. registro particolare 10533 eseguita presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Pavia e relativa alla sentenza dichiarativa di **FALLIMENTO** emessa dal Tribunale di Piacenza in data 08.07.2019 numero repertorio 23/2019 gravante sull' unita' oggetto della presente perizia di stima e cioe' foglio 5 di Trivolzio (PV) mappale 1624 per l'intera proprietà 1000/1000 a favore della **Massa dei Creditori di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx (Pc) Via xxxxxxxxxxxxxx n. xx cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera proprietà 1000/1000 ;

6 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE

a) Stato di Manutenzione dell'Immobile

Il fabbricato in corso di costruzione manifesta **evidenti** segni di **degrado ed abbandono** ;

b) Attestato di Prestazione Energetica

I terreni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).

Lo scrivente non provvede alla predisposizione dell'Attestato poiche' NON previsto dalla Normativa vigente.

Spese Condominiali Non costituito condominio.

7 - CONSISTENZA DEI BENI

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali , del costruito , non essendo stato svolto un rilievo del bene, lo scrivente ha dedotto graficamente e si è fatto riferimento alle tavole architettoniche e quindi alle misure indicate nel progetto , o desunte graficamente da esso , allegate al permesso di Costruire n. 3 /2012 a disposizione ;

Le consistenze vengono meglio esplicitate al paragrafo 4 ;

Il lotto ha superficie fondiaria di mq 3.750 dedotti dalla visura catastale in quanto non rilevati.

8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Trattandosi di edificio in corso di costruzione si e' proceduto alla stima con un criterio sintetico comparativo che tenga in conto di prezzi di mercato per beni analoghi.

Lo scrivente precisa che i parametri adottati per la stima di cui trattasi sono improntati alla "prudenza", in una logica che intende favorire l'alienazione del bene rendendolo appetibile alla platea dei potenziali investitori operanti nel settore, dopo tanti anni di crisi del settore immobiliare (inizio calo delle compravendite: dal 2006 - inizio del calo dei prezzi di mercato: sin dal 2006).

Superficie Coperta Realizzata mq. 1.318.00 circa

(Escluso Rampa Box e Cortile Coperto)

Incidenza Terreno €/mq. 160,00 /2 (Piano Seminterrato 1) = €/mq. 80,00

Incidenza Struttura Realizzata €/mq, 200,00

Totale

 €/mq. 280,00

€/mq. 280,00 x mq. 1.318,00 = € 369.040,00

-riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
per assenza di garanzia per vizi , per l'immediatezza della vendita giudiziaria
, per la grave situazione del mercato immobiliare , per eventuale adeguamento
strutture esistenti alle nuove disposizioni in materia sismica, per l'impossibilita'
di verifica della conformita' urbanistica.

€ 369.040,00 x 10% = € 36.904,00

 € 332.136,00

che si arrotonda ad € 332.000,00 (Trecentotrentaduemila/00 euro) oltre ad i.v.a. di legge

9 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Roncarà Stefano con studio in Piazza Roma n.46/B a Gropparello (PC), iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Piacenza con matricola n.1295 codice fiscale RNC SFN 63C12 G337C, partita IVA 00918410333, tenuto presente di quanto sopra scritto, ritiene di attribuire al LOTTO 11 che ricomprende le unità oggetto di stima un valore complessivo pari a:

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 11 € 332.000,00
(Trecentotrentaduemila/00 euro) oltre iv.a. di legge

Gropparello ,li' 07.01.2020

Il perito
STEFANO RONCARA'

Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N.° 1295
Stefano RONCARA'
